



**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**Festsetzungen nach §9 Abs.2a BauGB**  
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011 unzulässig.

**II. Hinweise**  
**1. Altlastenverdachtsfläche**  
 Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

**2. Grundwassermessstellen**  
 Im Plangebiet befinden sich zwei Grundwassermessstellen. Diese wurden zur Überwachung des Grundwassers eingerichtet. Da die Grundwassermessstellen auch weiter benötigt werden, sind diese zu erhalten. Bei Vorhaben, welche das Grundwasser betreffen, ist zu empfehlen, vorab Kontakt mit der Abteilung 4 des Umweltamtes der Stadt Essen aufzunehmen.

**3. Zulässigkeit von Vorhaben**  
 Dieser Bebauungsplan bestimmt gemäß §30 Abs.3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt. Weiter sind auch die Überprüfung auf Kampfmittel, die Einwirkungsrelevanz des umgegangenen Bergbaus, der Immissionschutz, insbesondere Schallimmissionen und der Umgang mit evtl. Bodenkümmern zu beachten.

**4. Bergbau**  
 Der Bebauungsplanbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Freie Hercules“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerkfeld „Neu Essen“. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens sind die betroffenen Eigentümerinnen der Bergwerkfelder zu beteiligen.

**5. Kampfmittel**  
 Im beantragten Bereich liegen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen vor. Im Baugenehmigungsverfahren wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzuschieben. Zur Festsetzung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte im Baugenehmigungsverfahren ein Ortstermin mit der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 53.1 Immissionschutz/Koordinierung vereinbart werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.

**6. Umgang mit Bodenfunden**  
 Es besteht eine Anzeigepflicht bei unvorhergesehenen Bodenfunden gemäß §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz.

**7. Höhe der baulichen Anlagen**  
 Bei baulichen Anlagen -einschließlich untergeordneter Gebäudeteile- die eine Höhe von 30 m überschreiten, müssen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr die Planunterlagen zur Prüfung zugeleitet werden.

Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011

zentrenrelevante Sortimente	davon nahversorgungsrelevant	nicht zentrenrelevante Sortimente
Babyausstattung, Kinderwagen, -sitze	(Schnitt-)Blumen	baumarktspezifisches Kernsortiment (6)
Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe	Drogerie, Kosmetik (4)	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Kosmetik und Parfümerieartikel	Bodenbeläge, Teppiche,
Foto/ Optik/ Akustik	Nahrungs- und Genussmittel (5)	Boote und Zubehör
Geschenkartikel	Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation	Büromöbel und -maschinen
Glas, Porzellan, Keramik	Pharmazeutika, Reformwaren	Elektrogeräte
Haus-, Heimtextilien (1)	Tiere und Tierhaltung, Zoartikel	Möbel / Matratzen
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	Zeitung/ Zeitschriften	motorisierte Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder mit Hilfsmotor) und Zubehör (8)
Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen		gartenzentrisches Kernsortiment (7)
Leder- und Kirschenswaren		Fahrräder und Zubehör
Medien (2)		
Musikalien		
Nähmaschinen		
Sanitätswaren		
Spielwaren, Bastelartikel		
Sport- und Freizeitartikel (3)		
Uhren/ Schmuck		
Waffen, Jagbedarf		

Erläuterungen:  
 (1) Haus- und Heimtextilien; Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör, Bettwaren  
 (2) Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik  
 (3) einschließlich Sportgeräte, Campingartikel  
 (4) Drogerien, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel  
 (5) inkl. Getränke als Kisterware  
 (6) Bad-, Sanitärerichtungen und -zubehör; Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren; Filzen; Installationsmaterial; Heizungen; Ofen, Rolläden, Markisen; Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten; Holz  
 (7) Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf); Gartenzubehör, -geräte; Pflanzen und -gefäße  
 (8) Zubehör wie Ersatzteile u.ä.m.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Sonstige Festsetzungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Sonstige Signaturen**  
 Grundwassermessstellen

Umgrenzung der Flächen, für deren Böden der Verdacht auf eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen besteht

**Liegenschaftskarte**  
 Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signalkatalog NRW auf der Basis der Dokumenten zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDoc) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.

Bestandsangaben vom Dezember 2021

Alle Höhenangaben in diesem Plan beziehen sich auf das Höhenbezugsystem DHHN2016 (Höhenstatus 170) in NHN

**Rechtsgrundlagen:**  
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3836) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bauabstandsverordnung (BauAV) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landesbauordnung 2016 (BauO NRW 2016) vom 21.07.2016 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 834) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1988 (BGBl. I S. 802) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

**STADT ESSEN**

**Bebauungsplan**

**Frillendorfer Straße 158-178, neu**

vom 16.08.2022

Ordnungs-Nr. **8/19**

Blatt

Stadtbezirk I

Stadtteil Frillendorf

Maßstab 1:1000 im Lagebezugsystem ETRS89/UTM

Bescheinigung

**Ausfertigung**  
 Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 22.06.2022 den Bebauungsplan Nr. 8/19 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 Bekanntmachungverfahren worden ist.  
 Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.  
 Essen, den 29.07.2022  
 Der Oberbürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ersichtlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 16.08.2022 veröffentlicht worden.  
 Essen, den 20.08.2022  
 Der Oberbürgermeister

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3